

<i>Betreff</i> <b>Bauleitplanung in der Gemeinde Sterup Verfahren zur 1. Änderung des B- Planes Nr. 7 "Breelund" Ergänzender Beschluss</b>
---

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> <b>Bauamt</b>	<i>Datum</i> 02.06.2020
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Sterup (Beratung und Beschluss)	25.06.2020	Ö

## Sachverhalt:

Wie im Allgemeinen üblich wurde auch in diesem Bauleitplanverfahren mit E-Mail vom 9.10.2019 parallel zur Unterrichtung über die Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG abgegeben. Mit Schreiben vom 05.03.2020 wurde über die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Breelund“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.05.2020 gefasst. Erstmals antwortete die Landesplanung auf diese Schreiben mit der Stellungnahme vom 26.05.2020 und damit erst nach Abschluss des Verfahrens.

### Verfahrensrechtliche Beurteilung

Nach dem Erlass „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz (vom 01.Mai 2020 sowie vom 6. Februar 2015) verzichtet die Landesplanungsbehörde nach Nr. 2.1 bei der Änderung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten vorgesehen ist, auf die Anzeigepflicht. In diesen Fällen gibt die Landesplanung keine Stellungnahme ab.

In den Regelfällen, in denen die Pflicht zur Abgabe einer Planungsanzeige besteht nimmt die Landesplanungsbehörde gem. Nr. 1.7 des Erlasses innerhalb einer Frist von zwei Monaten Stellung. Die Frist beginnt mit der Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen einschließlich des Votums des Landrates. Die Zwei-Monatsfrist wäre in diesem Fall am 14. Januar 2020 abgelaufen.

Unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen (keine Anzeigepflicht, Überschreiten der Zwei-Monatsfrist um mehr als 4 Monate) war daher in diesem Fall nicht davon auszugehen, dass eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben würde.

### Materielle Beurteilung

Die Landesplanungsbehörde bestätigt in Ihrer Stellungnahme, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Sterup bestehen. Somit wurde der Verpflichtung zur Anpassung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB mit dieser Planung Rechnung getragen.

Der Hinweis der Landesplanung, dass bei nachfolgenden Planungen zur wohnbaulichen Entwicklung im Planungszeitraum bis 2030 die Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde erfolgen sollte, ist zu beachten.

Die Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass bei der Festsetzung eines Mischgebiets ohne weitergehende Festsetzungen zur Sicherung der Nutzungsmischung die Möglichkeit besteht, dass sich dieses Gebiet zu einem faktischen Wohngebiet entwickelt.

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt in enger Abstimmung zwischen Projektentwickler und der Gemeinde. Der Projektentwickler ist ausdrücklich auf die Voraussetzungen zur Entwicklung des Mischgebiets hingewiesen worden. Dementsprechend wird bei der Veräußerung der Grundstücke auf das erforderliche Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe geachtet. Somit besteht keine Notwendigkeit im Bebauungsplan weitergehende Regelungen zur Sicherung der Nutzungsmischung zu treffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Sterup beschließt:

Die Stellungnahme der Landesplanung und die vorstehende Bewertung werden zur Kenntnis genommen.

### **Anlagen:**

Landesplanung, Stellungnahme vom 26.05.2020

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Amtsvorsteher  
des Amtes Geltinger Bucht  
→ Bauamt  
Holmlück 2

mit einer Kopie  
für die Gemeinde  
**Sterup**

24972 Steinbergkirche  
d.d. Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 09.10.2019 +  
05.03.2020  
Mein Zeichen: IV 625 – 504 – B7Ä1  
Meine Nachricht vom:

Jörn Uhl  
Joern.Uhl@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-1849  
Telefax: +49-431-988-6-141849

26.05.2020

**nachrichtlich:**

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg  
→ Sachgebiet Regionalentwicklung  
Flensburger Straße 7  
24837 Schleswig

Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft,  
Umwelt, Natur und Digitalisierung  
→ Abteilung Naturschutz und Forstwirtschaft ( V 537 )

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 20. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 98);**

- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Breelund“ der Gemeinde Sterup**
  1. Ihre E-Mails vom 09.10.2019 (Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG, zugleich Information über die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und vom 05.03.2020 (Information über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
  2. Stellungnahmen des Kreises Schleswig-Flensburg vom 14.11.2019 und 16.04.2020

Die Gemeinde Sterup plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Breelund“ für den am nordöstlichen Ortsrand von Sterup, östlich der Gemeinschaftsschule und südlich der Straße „Boltoff“ (K 103) gelegenen, ca. 2,4 ha großen Bereich. Der seit dem 21.06.2014 rechtskräftige, bislang aber nicht umgesetzte Bebauungsplan Nr. 7 sieht für das Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung und ein Sondergebiet für die Errichtung eines Gesundheitshauses vor. Nachdem das Gesundheitshaus zwischenzeitlich an der Alten Dorfstraße errichtet wurde, ist das Sondergebiet „Gesundheitswesen“

nicht mehr erforderlich. Aus diesem Grunde soll das bisher ausgewiesene Sondergebiet in Mischgebiet geändert werden, um der Nachfrage nach Grundstücken für kleine Gewerbebetriebe gerecht zu werden.

Außerdem wird an dem im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich festgehalten; allerdings sollen mit der Planänderung zusätzliche Flächen für verdichtete Bauformen ausgewiesen werden, um der gestiegenen Nachfrage nach kleinen, seniorenrechtlichen Wohnungen Rechnung zu tragen.

Zu diesem Planungsansatz der Gemeinde Sterup nehme ich aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung:

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (**LEP**; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (**LEP-Entwurf 2018**; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 – IV 60 – Az. 502.01 –; *Amtsbl. Schl.-H. 2018 Seite 1181*) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (**RPI V**; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*).

Auf dieser Basis kann ich bestätigen, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Sterup bestehen. Insbesondere stehen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Sterup Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen.

Auf folgende Aspekte weise ich vorsorglich hin:

- Im Hinblick auf die geplante Festsetzung eines Mischgebietes ist zu bedenken, dass Mischgebiete nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichermaßen dienen. Sollten sich jedoch bei der späteren Umsetzung / Realisierung der Planung statt der in Aussicht genommenen Nutzungsmischung deutlich überwiegend oder sogar ausschließlich Wohnnutzungen einstellen, so würden von den Gerichten im Zuge von Rechtsstreitigkeiten (z.B. im Hinblick auf das Ausmaß zunehmender Immissionen) nicht die Festsetzungen des Bauleitplanes, sondern generell die tatsächlich entstandenen Nutzungen zur Entscheidungsfindung herangezogen – in solchen Fällen also das faktische (allgemeine) Wohngebiet. Eine Wohnnutzung hätte einen nicht unerheblich höheren Schutzanspruch gegenüber benachbarten Nutzungen; insoweit könnten sich durch eine ungesteuerte Planung deutliche Einschränkungen für dort vorhandene / geplante Nutzungen ergeben.  
Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung eines Mischgebietes noch einmal zu überprüfen; ggf. könnte hier die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Betracht kommen. Im Falle der Beibehaltung der Mischgebietsausweisung wäre im Bebauungsplan aber auch darzulegen, wie der gewerbliche Anteil zwingend zu sichern ist.
- Die jetzt in Teilbereichen geplante verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern wird nach hiesiger Einschätzung zwar nicht dazu führen, dass der landesplanerische Rahmen der Siedlungsentwicklung gemäß Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Entwurf 2018 ausgeschöpft wird. Gleichwohl sollte im Falle einer weiteren wohnbaulichen Entwicklungsplanung im Planungszeitraum (bis 2030) in eine diesbezügliche Abstimmung mit der Landesplanung eingetreten werden.

- Auf die Stellungnahmen des Kreises Schleswig-Flensburg vom 14.11.2019 und vom 16.04.2020 weise ich hin mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Freundliche Grüße

gez.  
Jörn Uhl